



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Regional Méier : Rua Aristides Caire, nº 53 sala: 215- Méier - RJ.

E-mail: mei04vciv@tjrj.jus.br

Telefone: (21) 3279-8113

JUÍZO DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL REGIONAL DO MÉIER – RJ.

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da **Ação de Cobrança** proposta pelo **CONJUNTO SESQUICENTÁRIO DA INDEPENDÊNCIA** move em face de **CLAUDIA FRAGA ALVES** (**processo nº 0032255-08.2016.8.19.0208**) na forma abaixo:

O DR. ANDRE SOUZA BRITO, Juiz de Direito Titular na Quarta Vara Cível do Fórum Regional do Méier, *FAZ SABER* aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a executada: **CLAUDIA FRAGA ALVES**, **suprindo assim a exigência contidas no artigo 889, I do NCPC.**, que no dia **03/06/2024 às 14:00 horas** que no dia será aberto o **1º leilão Público**, através do **site de leilões: www.facanhaleiloes.com.br**, pela **Leiloeira Pública CRISTINA FACANHA**, matriculada na JUCERJA sob o nº 175, devidamente credenciada no TJRJ, com escritório na Av. Embaixador Abelardo Bueno nº 3.330, sala: 210 – Barra da Tijuca – Rio de Janeiro – RJ. E-mail: contato@facanhaleiloes.com.br, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, **ou no dia 06/06/2024**, no mesmo horário e local, a partir de 50% do valor da avaliação do imóvel, em consonância ao Art. 891, §único do CPC, que estará aberto na **"MODALIDADE ONLINE"**, obedecendo aos artigos 879 a 903 do Novo Código de Processo Civil, o imóvel descrito como segue – **LAUDO DE AVALIAÇÃO: RUA ARAÚJO LEITÃO Nº 607 – BLOCO: 01 – APT: 705 – ENGENHO NOVO – RIO DE JANEIRO – RJ.** PROCEDI a avaliação do imóvel no endereço supra, inscrição imobiliária número 1340386-0 na Secretaria Municipal de Fazenda e Planejamento do município do Rio de Janeiro, inscrito no Primeiro Serviço Registral de Imóveis sob a matrícula 08359; imóvel não foreiro, posição de fundos, utilização residencial, isento do pagamento de Imposto Predial Territorial Urbano, área de 55 m² (cinquenta e cinco metros quadrados), construído em 1977 (mil novecentos e setenta e sete), apartamento de 3 quartos, sala, cozinha e banheiro; prédio com três elevadores, circuito interno de TV, portaria 24 horas, playground, salão de festas; condomínio popular; com sete blocos, piscina comunitária, bar, salão de beleza; entrada do condomínio com guarita 24 horas; saneamento básico, fornecimento de água, esgoto, gás encanado e eletricidade, via asfaltada, transporte público, distante de comércio em geral; localizado em área de risco; vizinho de comunidade de alta periculosidade, pública e notória, complexo de Favelas do Lins; **FACE AO EXPOSTO AVALIO O PRESENTE EM R\$200.000,00 (DUZENTOS MIL REAIS).** O imóvel encontra-se devidamente registrado em nome da executada conforme segue: Rua Araújo Leitão nº 607 – apt: 705 do bloco 01 e a respectiva fração ideal de 84/52.340 do respectivo terreno. **R-14: COMPRA E VENDA:** José Renato Dos Santos Kubota e s/m venderam o imóvel desta matrícula a CLAUDIA FRAGA ALVES, brasileira, solteira, maior, devidamente qualificada nos autos. **R-16: PENHORA:** Por certidão da 10ª Vara Cível desta cidade, assinada em 19/12/2018, pela Responsável pelo Expediente Fabiane Paes Landim de Oliveira, extraída dos autos da Ação de Execução por Título Extrajudicial processo: 0208600-62.2016.8.19.0001. **R-17 PENHORA:** (Oriunda da presente ação de cobrança condomínio). **DÉBITOS DO IMÓVEL: I) IPTU - (Inscrição: 1340386-0). De acordo com a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica expedido pela Prefeitura**

Municipal do Rio de Janeiro o referido imóvel apresenta valores em aberto referente as cotas no valor de R\$ 1.273,60 (mil duzentos e setenta e três reais e sessenta centavos) mais os acréscimos legais; II) TAXA DE INCÊNDIO (CBMERJ: 553783-2), Conforme Certidão Positiva o imóvel apresenta débitos de Taxas de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de incêndios relativos aos exercícios de 2019 a 2023 no valor de R\$ 613,70 (seiscentos e oitocentos e trinta e cinco reais e quarenta e oito centavos). Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive de natureza *Propter Rem* serão sub-rogados sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência legal nos termos do art. 130 do CTN, "caput" e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, consoante o art. 908 § 1º do Código de Processo Civil. Sendo o imóvel vendido livre e desembaraçado. As certidões exigidas pela Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça será anexada pela leiloeira nos autos.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computador através do site da Leiloeira: www.facanhaleiloes.com.br, e no portal do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro, <https://sindicatodosleiloeirosrj.com.br/> em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC.

PARTICIPAÇÃO/CADASTRAMENTO: Os interessados em oferecer lances deverão com antecedência de 24 horas do leilão, realizar o cadastro pessoal na plataforma (www.facanhaleiloes.com.br), anexando os documentos exigidos no contrato de participação (disponível no site), ficando sujeito à aprovação e habilitação. A plataforma estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ). Os interessados poderão enviar seus lances previamente. Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (artigos 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

CONDIÇÕES DE VENDA: O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado, verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação. As despesas e os custos (ITBI, registros e o que mais se fizer necessário) relativos à transferência patrimonial dos bens correrão por exclusiva conta do arrematante.

DO PAGAMENTO À VISTA: (artigo 892 do NCPC). O arrematante deverá efetuar o pagamento de 30% caução em 24 horas após o encerramento do leilão e o restante em até 15 dias através de guia de depósito judicial a ser emitida pela Leiloeira Oficial em favor do Juízo sob pena de se desfazer a arrematação com as penalidades da Lei.

DO PAGAMENTO PARCELADO (artigo 895 do NCPC): Os interessados em adquirir o bem penhorado em prestações poderão apresentar: (I) até o início do primeiro leilão, proposta para aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início do segundo leilão, proposta para aquisição do bem por valor que não seja considerado vil, ou seja acima de 50% da avaliação. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, com as devidas correções monetárias, por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis (art. 895, §1º, do CPC). As propostas deverão ser encaminhadas por escrito para o e-mail: contato@facanhaleiloes.com.br e ou anexada aos autos. A apresentação de proposta não suspende o leilão (art. 895, §6º, do CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, (art. 895, §7º, do CPC).

DA COMISSÃO DA LEILOEIRA E DE SEU PAGAMENTO: O arrematante deverá pagar no ato da arrematação o percentual de 5% a leiloeira a título de comissão sobre o preço da arrematação do imóvel a qual não está incluída no valor do lance, por meio de dinheiro, transferência, cheque.

DA INTIMAÇÃO POR EDITAL: Ficam as partes em especial o executado intimado por intermédio do presente Edital de Leilão e intimação, suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I do NCPC. Dado e passado, Rio de Janeiro, aos 03 (três) dias do mês de abril de dois mil e vinte e quatro. Para que produza seus efeitos legais, o presente Edital encontra-se devidamente

assinado pela Sra. Leiloeira Pública Cristina Façanha, pelo Responsável do Expediente-
Marcia Verônica Venutolo Santos (Mat.01/23695), e pelo MMº Dr. André Souza Brito -
Juiz de Direito.